

EL SEGURO EN EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO. ESPECIAL REFERENCIA AL FENÓMENO “AIRBNB”.

VICENTE GIMENO BEVÍA¹. UNIVERSIDAD DE ALICANTE. DEPARTAMENTO DE DERECHO MERCANTIL

SUMARIO. I. Introducción. II. El seguro en el alojamiento. 1. El seguro en el alojamiento turístico. 2. El seguro en el alojamiento colaborativo. 2.1. Marco normativo. 2.2. El seguro a través de las plataformas de alojamiento colaborativo. 2.3. Problemática del aseguramiento del alojamiento colaborativo. 2.4. El aseguramiento del alojamiento colaborativo en Estados Unidos. 2.5. El “insurtech” como posible solución a la problemática del seguro sobre el alojamiento colaborativo. III. Conclusiones. IV. Bibliografía.

RESUMEN: Es objeto en el presente trabajo el análisis de la cobertura que tienen quienes participan en el alojamiento colaborativo, tanto por los riesgos relativos a la propiedad como los derivados de la responsabilidad civil del propietario. Igualmente, se estudian las concretas garantías que ofrecen las compañías como *airbnb* que actúan como intermediarios entre la oferta y la demanda. Por último, se hace referencia a la situación del seguro en Estados Unidos y a las posibles soluciones que resuelvan la problemática actual.

Palabras clave: Seguro, alojamiento colaborativo, póliza, intermediario, hogar, riesgo.

1 La investigación ha sido financiada por el proyecto de investigación concedido por la Generalitat Valenciana denominado: “El alojamiento colaborativo en el sector turístico de la Comunidad Valenciana”.

Abstract: The aim of this paper is analyzing the coverage that have the owner and the guests in home sharing, not only property risks but also personal liability. It also explains the specific guarantees offered by companies like *Airbnb* which works as a intermediary between the offer and the demand. Finally, this paper shows how is the insurance situation in the United States and some possible ways for solving the actual sectoral problems.

Keywords: Insurance, home sharing, policy, intermediary, home, risk.

I. INTRODUCCIÓN.

La adaptación de las fórmulas de la economía colaborativa al alojamiento turístico ha supuesto un cambio sustancial en el propio concepto de turismo. La industria hotelera tradicional asiste con preocupación a un aumento exponencial del número de usuarios que optan por plataformas alternativas que ofrecen sus servicios a través, principalmente, de las redes sociales, a un precio notablemente más económico.

Ello, ha generado, además, no pocas dudas en torno a cuáles son los derechos que asisten a los usuarios así como las garantías con las que cuentan en atención a la correcta ejecución de sus contratos de alojamiento.

En el ámbito de los viajes combinados² todavía no ha surgido una alternativa “peer to peer” y ello es lógico porque para la organización de tales viajes es necesario constituirse como agencia de viajes³ en cumplimiento de los requisitos administrativos pertinentes y someterse al cumplimiento de las condiciones y régimen de responsabilidad del libro cuarto del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Por la índole del presente trabajo aquí se hará referencia al alojamiento y, particularmente se analizará la posible existencia de contratos de seguro que brinden cobertura a las estancias concertadas, en su mayor parte, a través de las plataformas digitales que median entre la oferta y la demanda en el marco de la reciente economía colaborativa.

2 La definición del viaje combinado está presente en el art. 151.1 TRLCU “A los efectos de este libro se entenderá por: a) «Viaje combinado»: la combinación previa de, por lo menos, dos de los elementos señalados en el párrafo siguiente, vendida u ofrecida en venta con arreglo a un precio global, cuando dicha prestación sobrepase las 24 horas o incluya una noche de estancia. Los elementos a que se refiere el párrafo anterior son los siguientes: i) transporte, ii) alojamiento, iii) otros servicios turísticos no accesorios del transporte o del alojamiento y que constituyan una parte significativa del viaje combinado.

3 GALLEGO SÁNCHEZ, E. “Derecho mercantil. Parte segunda” Valencia, 2012 pág. 408

Como es sabido, la finalidad del contrato de seguro es la protección del asegurado ante la materialización de un evento, cuyo riesgo es objeto de cobertura, que, de producirse, le generaría una necesidad pecuniaria⁴. En el ámbito turístico, concretamente, en el alojamiento, son varios los intereses⁵, procedentes de diversos sujetos, susceptibles de protección.

En primer lugar, en los contratos de hospedaje, celebrados por empresarios dedicados al alojamiento turístico, tales sujetos estarán interesados, de un lado, en protegerse ante reclamaciones de terceros con base en responsabilidad civil propia o ajena pero de la que resulte responsable⁶—locativa, etc.— y, de otro, también tendrán intención en que su patrimonio —mobiliario e inmobiliario— quede adecuadamente protegido ante riesgos varios —incendios, robos, etc.—. Desde el punto de vista del huésped, en el anverso de la moneda, el hecho de que el hostelero cuente con la cobertura de una compañía de seguros es igualmente positivo toda vez que aumenta sus posibilidades de resarcimiento en tiempo y forma, habida cuenta de la presumible solvencia de la aseguradora y de los elevados intereses de demora que impone el art. 20 de la Ley de Contrato de seguro⁷.

En segundo lugar, si el alojamiento lo conciertan las partes en el marco de la economía colaborativa, por ejemplo, a través de las recientes plataformas que sirven como punto de encuentro entre propietarios de viviendas —anfitriones— y los usuarios —huéspedes—, el aseguramiento también satisface necesidades e intereses de ambos.

En atención a los primeros, el interés consistirá, especialmente, en que la póliza cubra los desperfectos causados por los ocupantes de la vivienda y, en menor medida, que el seguro responda también de daños o lesiones que sufran aquéllos con motivo de su estancia —responsabilidad civil—.

Con respecto a los segundos, a pesar de que cuando celebran contratos de alquileres vacacionales con particulares no reparan, por lo general, en si cuentan con algún tipo de cobertura de compañías aseguradoras, lo cierto es que las plataformas intermediarias anteriormente citadas incluyen a los huéspedes

4 TAPIA HERMIDA, A. J. “Manual de Derecho de Seguro y Fondos de Pensiones” Cizur Menor, 2006 pág. 151 señala que la necesidad pecuniaria debe ser eventual y valorable en dinero.

5 VEIGA COPO, A. *Tratado del Contrato de Seguro*, Cizur Menor, 2012 pág. 558 define el interés como “la relación jurídico-económica que une a un sujeto con un bien o cosa, pero también con su propia persona, la cual es susceptible de valoración económica, por lo que su pérdida, su detrimento o su minusvaloración habrá de ser compensada, en la medida de lo posible por la indemnización del seguro”

6 En este sentido, art. 1784 CC “La responsabilidad a que se refiere el artículo anterior comprende los daños hechos en los efectos de los viajeros, tanto por los criados o dependientes de los fondistas o mesoneros, como por los extraños; pero no los que provengan de robo a mano armada, o sean ocasionados por otro suceso de fuerza mayor.”

7 Art. 20.4 LCS “La indemnización por mora se impondrá de oficio por el órgano judicial y consistirá en el pago de un interés anual igual al del interés legal del dinero vigente en el momento en que se devengue, incrementado en el 50 por 100; estos intereses se considerarán producidos por días, sin necesidad de reclamación judicial. No obstante, transcurridos dos años desde la producción del siniestro, el interés anual no podrá ser inferior al 20 por 100.”

determinadas garantías —por ejemplo, reembolsos— si contratan a través de ellos y algunas ofrecen, opcionalmente, a cambio de un sobreprecio un seguro de alquiler que previene frente a posibles riesgos que puedan materializarse durante la estancia en la vivienda vacacional.

En cualquier caso, servirse de la cobertura o no de un seguro que satisfaga las citadas necesidades no siempre es en España una cuestión opcional a merced de las partes contratantes, sino que también dependerá del lugar elegido para alojarse. Y ello porque, en la medida en que la competencia en legislación turística, desde la promulgación de la Constitución de 1978, está transferida a las comunidades autónomas, serán ellas quienes, a través de sus respectivos parlamentos autonómicos, decidan si el seguro que cubra el alojamiento turístico o colaborativo es simplemente una opción o, por el contrario, se trata de una obligación⁸.

II. EL SEGURO EN EL ALOJAMIENTO.

1. El seguro en el alojamiento turístico.

Desde un punto de vista material, el seguro que tiene trascendencia en el ámbito turístico profesional es, principalmente, el seguro de responsabilidad civil, previsto en el artículo 73 de la Ley de Contrato de Seguro⁹. Y es, precisamente, dicho seguro el exigido por las normativas autonómicas por la importante función social que desempeñan en la protección de los consumidores y

8 FERNÁNDEZ PÉREZ, N. "El turismo como fenómeno objeto de regulación" en *Manual de contratación turística* Fluxa, F. (Dir.) 2015 págs. 25 y 26 pone de manifiesto el conflicto existente entre la competencia autonómica en materia de promoción y ordenación del turismo ex. art. 149.3 CE y la atribución del art. 149.1.6º CE al Estado de competencia exclusiva en materia mercantil. Afirma, al respecto, la autora que "es un problema en la medida en que no es infrecuente encontrar disposiciones autonómicas que regulan aspectos mercantiles propios de una ley estatal". Sobre la distribución competencial en materia turística, ver también PÉREZ GUERRA, R. y CEBALLOS MARTÍN, M. M. "La configuración del Derecho del Turismo autonómico español en el ordenamiento jurídico administrativo-constitucional" en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 35, 2009 págs. 455-518

9 Artículo 73 Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro: "Por el seguro de responsabilidad civil el asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en el contrato, a cubrir el riesgo del nacimiento a cargo del asegurado de la obligación de indemnizar a un tercero los daños y perjuicios causados por un hecho previsto en el contrato de cuyas consecuencias sea civilmente responsable el asegurado, conforme a derecho". Igualmente, el artículo 28 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias también impone dicho requisito cuando establece que: "Antes de la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno, el propietario deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro u otra garantía equivalente que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros por los daños y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes, hasta que dicha transmisión se produzca".

usuarios de productos turísticos, no sólo por lo que al alojamiento respecta¹⁰, sino también con motivo de la realización de diversas actividades —por ejemplo, en el marco del turismo activo—¹¹.

Tal imposición procede, en su origen remoto, de la facultad atribuida por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio que traspone los principios de aplicación general de la Directiva 006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, —conocida, popularmente, como Directiva Bolkestein¹²— en una muestra más de la incidencia de la normativa comunitaria en la actividad turística¹³. El artículo 21.1 de la citada ley que traspuso la Directiva a España permite que otra norma de igual rango exija a los prestadores de servicios la suscripción de un seguro que cubra los daños en el ejercicio de tales servicios¹⁴.

Ello, no obstante, en tanto que es una facultad atribuida a las comunidades autónomas, la regulación dependerá del concreto desarrollo normativo de cada una de ellas. Así, por ejemplo, la Comunidad Autónoma de la Rioja¹⁵,

10 El Proyecto de Código Mercantil establece en su art. 534-12 que “Por el contrato de alojamiento, el titular de un establecimiento de alojamiento se obliga frente a su cliente a cederle el uso de uno o varias habitaciones o dependencias, así como a la custodia de su equipaje, y a prestarle otros servicios, a cambio de una contraprestación en dinero”. Para una aproximación teórica sobre el mismo, ver FRANCH FLUCHA, J. “El contrato de alojamiento” en Manual de contratación turística Fluxa, F. (Dir.) 2015 pág. 90 y ss. También, BARBA DE VEGA, J. Y CALZADA CONDE, M. A. Introducción al Derecho privado del turismo, Madrid, 2015 consultado en <https://proview.thomsonreuters.com>

11 Así, por ejemplo, en materia de turismo activo, el art. 4 del DECRETO 22/2012, de 27 de enero, del Consell, regulador del turismo activo en la Comunitat Valenciana señala que en la declaración responsable el empresario debe declarar que dispone “de un seguro de responsabilidad civil que cubre de forma suficiente los posibles riesgos imputables a la empresa por el desarrollo de sus actividades, el cual se mantendrá en vigor durante todo el periodo de actividad de la misma”.

12 Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

13 Sobre la influencia del Derecho comunitario en la regulación del turismo de los países miembros, FERNÁNDEZ PÉREZ, N. “El turismo como fenómeno objeto de regulación” Op. Cit. pág. 21 afirma que “no puede hablarse de la existencia, en sentido estricto, de una política comunitaria en materia de turismo, sino de un marco normativo que está en constante evolución y que comenzó en la década de los ochenta con normas no vinculantes, a modo de recomendaciones, llegando en épocas recientes a adoptar la forma de Directivas, Reglamentos y Decisiones”.

14 Art. 21.1. Ley 17/2009, de 23 de noviembre “Se podrá exigir a los prestadores de servicios, en norma con rango de ley, la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que puedan provocar en la prestación del servicio en aquellos casos en que los servicios que presten presenten un riesgo directo y concreto para la salud o para la seguridad del destinatario o de un tercero, o para la seguridad financiera del destinatario. La garantía exigida deberá ser proporcionada a la naturaleza y alcance del riesgo cubierto”.

15 En este sentido, señala el art. 35 del Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja que “los prestadores que ejerzan la actividad hotelera deberán tener suscrito y en permanente vigencia, al inicio de la actividad, un seguro de responsabilidad civil que cubra como mínimo la cuantía de 2.000 euros por plaza y, en todo caso, la cantidad mínima de 180.000 euros. En las pensiones el seguro de responsabilidad civil deberá cubrir una cantidad mínima de 900 euros por plaza”.

entre otras¹⁶, sí que ha hecho uso de tal posibilidad con la exigencia a determinados empresarios turísticos de que contraten un seguro de responsabilidad civil.

En otras comunidades autónomas –por ejemplo, Andalucía o Comunidad Valenciana–, por el contrario, la suscripción de un seguro no es obligatoria, por lo general, para el empresario hotelero y se mantiene la obligación únicamente para aquellas actividades turísticas donde exista un riesgo más elevado como, por ejemplo, empresarios dedicados al turismo activo¹⁷.

Por tanto, la obligación legal o no de suscribir un seguro de responsabilidad civil variará en función de la normativa de cada una de las comunidades autónomas y del servicio turístico que ofrezca cada empresario, lo que, sin duda, perjudica a la seguridad jurídica de quienes pretendan instalarse en diferentes territorios. Y ello, no sólo por el inconveniente que supone adaptarse a cada una de las normas autonómicas, sino también, por las oportunas revisiones de sus pólizas para que en todo momento se mantengan dentro de los umbrales de cobertura legalmente exigidos¹⁸.

La suscripción de seguros por los empresarios turísticos, sin embargo, no responde únicamente al cumplimiento de la normativa sino, como es lógico, también se aseguran por el propio interés de tutela de su patrimonio ante reclamaciones de clientes, toda vez que es una actividad no exenta de siniestralidad¹⁹, tanto por los daños causados sobre el propio huésped como sobre sus bienes²⁰. Por lo general, en interés propio del empresario, además del citado seguro de

16 Así, por ejemplo, el art. 13 del Decreto núm. 81/2010, de 25 de noviembre de Cantabria, o el art. 10.1 del Decreto 102/2001, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros, del País Vasco

17 La obligación está circunscrita, según el art. 39 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía –LTA– “a los prestadores de los servicios turísticos de intermediación, de organización de actividades de turismo activo y de alojamiento en campamentos de turismo”. En el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, por ejemplo, sólo “Las empresas que oferten actividades deportivas, de aventura o similares que puedan comportar riesgo, deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños de los que deban responder, en la cuantía que reglamentariamente se determine”.

18 Así, por ejemplo, dispone el art. 30.3 del Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, señala que “Los empresarios turísticos establecidos en otras Comunidades Autónomas o en otros Estados miembros de la Unión Europea que cuenten con seguros de coberturas inferiores a las exigidas de acuerdo con lo previsto en este artículo deberán mejorar sus pólizas hasta alcanzar las coberturas mínimas”.

19 Entre los innumerables ejemplos de siniestralidad sirva la SAP de Santa Cruz de Tenerife de 29 de marzo de 2007 en la que se refleja que el “ciudadano británico Don Jose Maria”, que el 23 de abril de 1997, cuando se encontraba alojado en el Hotel del que es titular la entidad actora, sufrió una caída en su interior, al resbalar en la zona contigua al bar y al “self-service”, sufriendo a consecuencia de ello lesiones a la altura de la rodilla”.

20 Para una visión más en detalle de ambos tipos de responsabilidad del hotelero, véase la obra de PÉREZ MARTELL, R. y GONZÁLEZ CABRERA, I. *El alojamiento turístico: problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*, Madrid, 2008 págs. 84-133

responsabilidad civil, suelen contratarse seguro de incendios, terremotos, inundaciones que puedan destruir total o parcialmente el hotel²¹. Además, por el respeto a la reputación o prestigio de la marca hotelera es común que en contratos como el de franquicia²² o gestión hotelera²³ el titular de la marca incluya el cumplimiento de la obligación de asegurarse como deber de la otra parte —franquiciado, propietario—.

En cualquier caso, cada vez son más habituales pólizas de seguro multirriesgo que protejan al empresario turístico frente a casi todos los supuestos de riesgo existentes en el desarrollo de su actividad, que, por lo general, quedan circunscritos en dos bloques: patrimonio y responsabilidad civil.

Sobre el primero, son objeto de cobertura la propia edificación —incluidos accesorios hasta determinado valor— ante la posibilidad de incendios, explosiones, averías, acción del agua, etc. así como el ajuar propio o ajeno, hasta cierto límite económico —bienes muebles del hotel, ropa o enseres de los clientes, víveres, etc—...

En atención al segundo, el seguro ofrece la posibilidad de protegerse ante diversos tipos de responsabilidad civil, entre los que se encontrarían los siguientes: inmobiliaria o locativa, de explotación, patronal o derivada de accidentes de trabajo, cruzada²⁴, de responsabilidad civil del director del hotel, e, incluso, del producto²⁵. Igualmente, entre las coberturas adicionales, también suele incluirse el lucro cesante derivado de un incidente cubierto en la póliza²⁶.

21 En este sentido, MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. “El contrato de gestión hotelera” en *Revista de Derecho UNED* nº14, 2014 pág. 842

22 GÓMEZ LOZANO, M. “El contrato de seguro en el sector turístico” en *Manual de contratación turística* (VVAA), 2015 pág. 230 afirma que son habituales las cláusulas que contienen esta obligación por parte del franquiciado.

23 Señala MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. “El contrato de gestión hotelera” *Op. Cit.* pág. 849 que el gestor que representa al titular del hotel requiere de un poder que le permita celebrar no pocos contratos y, entre ellos, el de seguro. Para tal fin, suele pactarse “la obligación de contratar y pagar en nombre y por cuenta del propietario, todos los seguros excepto los que cubran los daños sobre los activos del negocio, conforme a cláusulas como la siguiente: «La Gerente (tomador) suscribirá en nombre y por cuenta del hotel (asegurado) y previa aprobación de la propietario las coberturas del seguro general de responsabilidad civil hacia terceros, excluyendo al personal del hotel, el de responsabilidad de automóviles, de daños contra pérdidas o responsabilidad por lesiones personales, fallecimientos o daños resultantes de la operación del hotel, además del de fidelidad y honestidad y contra cualquier otro riesgo de operación, excluyendo los activos fijos, mientras que la Titular suscribirá el seguro sobre los activos»”.

24 Aquella ocasionada por empleados de contratistas o subcontratistas de los asegurados. En el ámbito de la edificación, ver PACHECO JIMÉNEZ, M. N. *Los seguros en el proceso de la edificación* Madrid, 2008 pág. 657

25 Sirva de ejemplo la póliza de Allianz, disponible en <https://www.allianz.es/documents/2452567/2462506/Folleto+Hoteles/c714f68a-3ca3-440f-838a-a77b723d8e1f>

26 Por ejemplo, como cobertura adicional, lo ofrece Caser seguros. Disponible en <https://www.caser.es/segueros-empresas/danos-materiales/hoteles>

2.1. Marco Normativo.

Precisamente, para que exista un mayor control público sobre la prestación de tal servicio, las diferentes comunidades autónomas en el marco de sus competencias normativas han regulado expresamente y de forma diferenciada con respecto al alojamiento turístico tradicional, los requisitos necesarios para la oferta de viviendas vacacionales —no así, por el momento, de estancias o habitaciones²⁸— así como el conjunto de obligaciones correspondientes a las empresas gestoras, titulares o propietarios de inmuebles destinados a tal fin. Pese a que cada una de las comunidades autónomas cuenta con una normativa propia, en ellas se advierte una estructura y un contenido común —declaración responsable, requisitos, precios, placa distintiva de la vivienda, régimen sancionador, etc.— al margen de las diferencias existentes en torno a la exigencia o no de un seguro de responsabilidad civil²⁹.

A modo de ejemplo, entre la normativa más reciente, el Parlamento de Andalucía aprobó meses atrás el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. Dicha norma autonómica pretende, igual que sus equivalentes en la regulación de la actividad hotelera, que las viviendas turísticas cumplan unos requisitos básicos para mayor seguridad de los usuarios, toda vez que el turismo es un sector estratégico en la mayoría de las regiones de España. Para ello, además del establecimiento de unas normas

27 En estos términos, por ejemplo, se expresa el Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En puridad, como recuerda el profesor AURIOLES MARTÍN, A. *Introducción al Derecho turístico*, Madrid, 2002, págs.. 68 y 69, entre los alojamientos turísticos extrahoteleros se incluyen los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los campamentos de turismo y las ciudades de vacaciones

28 En este sentido, DE LA ENCARNACIÓN, A. M. “El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales” en *Realta Nueva Época* N° 5, enero–junio, 2016 pág. 14 disponible en <http://revistasonline.inap.es/index.php?journal=REALA&page=article&op=view&path%5B%5D=10350&path%5B%5D=10927>

29 Sobre la diversidad en las políticas turísticas autonómicas, ver CORCHERO, M. “Derecho del turismo” Madrid, 2008 pág. 240

mínimas sobre las características necesarias de la vivienda³⁰, establece ciertas obligaciones sobre el titular que es a quien le corresponde la inscripción de la vivienda en el Registro Turístico correspondiente³¹. La inobservancia de tales deberes implicará la consideración de la vivienda o, mejor dicho, de la actividad turística desarrollada en ella como clandestina, lo que, de detectarse por la Consejería competente en materia de turismo, llevará aparejada la correspondiente sanción³².

En la citada norma, al igual que ocurre en varias comunidades autónomas³³, pese a la existencia de no pocos requisitos, no aparece referencia alguna a la obligación de que los titulares de las viviendas de uso turístico cuenten con un seguro de responsabilidad civil.

Ello, no obstante, existen otras comunidades autónomas que sí establecen la obligación de que los titulares de apartamentos turísticos cuenten con un seguro de responsabilidad civil. Así, por ejemplo, ocurre, entre otras comunidades autónomas³⁴, en el País Vasco³⁵, donde se exige que los titulares de los apartamentos turísticos cuenten con un seguro de responsabilidad civil que garantice los riesgos de su actividad con una cobertura mínima de noventa mil euros.

30 Según el art. 2 de la citada norma, licencia de ocupación, ventilación, botiquín de primeros auxilios, información turística, hojas de reclamaciones, ropa de cama, etc.

31 Como afirma la exposición de motivos de la norma citada en el texto, respecto del Registro Turístico de Andalucía: “se precisa tener un censo de viviendas con fines turísticos en Andalucía, implementado a través del Registro de Turismo de Andalucía, para eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística, como instrumento eficaz en garantía de la mencionada seguridad ciudadana e, igualmente, en la lucha contra el fraude, así como para velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad, cuya exigencia supone un criterio irrenunciable de la acción de la Administración turística andaluza que, en todo caso, dispone de potestades de inspección y sancionadora como posibles medios con los que perseguir una situación irregular”.

32 En términos similares, Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. En la Generalitat de Cataluña, Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. En Madrid, Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. En Canarias, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

33 Cataluña, Comunidad Valenciana, Madrid, Canarias, Aragón, entre otros.

34 Art. 9 del Decreto foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra; art. 10 Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria; art. 35 del Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja; art. 26 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, del Principado de Asturias, entre otros.

35 Art. 26 del Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos del País Vasco

Por tanto, en función de la comunidad autónoma donde el propietario tenga los inmuebles destinados al citado fin, existirá o no la obligación de aseguramiento de la responsabilidad civil por los daños ocasionados a inquilinos o terceros.

2.2.El seguro a través de las plataformas de alojamiento colaborativo.

Pese a la ausencia de obligación legal en algunas comunidades autónomas o el hecho de que el alojamiento se concierte en una vivienda alquilada al margen de la normativa existente —clandestina—, puede que el usuario sí encuentre una cobertura mínima que ofrezca no el titular de la propiedad, sino la plataforma de intermediación a través de la cual ha concertado la reserva.

Tal es el caso, por ejemplo, de *airbnb* que concedecierta protección tanto a terceros como al propietario.

Con respecto al primer supuesto, existe un “seguro de protección para el anfitrión” ante reclamaciones de los inquilinos e, incluso, de terceros en más de quince países, entre los que se encuentra España. La extensión de dicha cobertura, vigente desde finales de 2015, está especialmente limitada al periodo de alquiler suscrito a través de la página web y su contenido está perfilado en atención a los daños derivados de accidentes domésticos³⁶, con unas sumas máximas, en España, de 922.100 —un millón de dólares— por incidente dentro de cada periodo anual de la póliza sujeto a un límite por alojamiento de la misma cantidad y un límite agregado de la póliza global de 9.221.000 —diez millones de dólares americanos—. Aunque *airbnb* no tiene la condición de compañía aseguradora³⁷ —algo que expresamente especifica a los posibles “anfitriones” en las condiciones del servicio³⁸, opera como tomadora de un seguro concertado con la multinacional *Lloyd’s of London*.

En atención a los segundos, aunque exista cierta confusión por la similitud de los términos, *Airbnb* ofrece al propietario la “garantía al anfitrión”, esto es,

36 A modo indicativo, están cubiertos casos como los siguientes: “Un huésped demanda al anfitrión por lesiones tras sufrir una caída al resbalar con una alfombra y partirse la muñeca. Un huésped está haciendo ejercicio en una cinta para correr en el gimnasio del edificio en el que se aloja...”. Por el contrario, están excluidos casos como los siguientes: “Actos intencionados de los que no se deriva responsabilidad como resultado de un accidente. Acusaciones por injurias o difamaciones. Problemas relacionados con la propiedad, tales como moho, chinches, asbesto o contaminación. Accidentes de tráfico (por ejemplo, una colisión de vehículos)”. Más información en <https://www.airbnb.es/help/article/937/what-is-host-protection-insurance>

37 Huelga decir que para adquirir dicha condición es obligatoria la autorización de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, y artículo 4 del Reglamento de ordenación y supervisión de los seguros privados aprobado por Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre.

38 Señala a todo anunciante que quiera ofrecer sus inmuebles a través de su portal, lo siguiente: “Si es usted un Anfitrión, usted entiende y acepta que *Airbnb* no actúa como asegurador ni como agente contratante”. Disponible en <https://www.airbnb.es/terms?source=tos>

cierta cobertura ante los daños o desperfectos ocasionados en la vivienda con motivo del alojamiento colaborativo.

No debe confundirse, sin embargo, dicha garantía con un seguro de hogar al uso, puesto que ni la delimitación temporal ni las coberturas ofrecidas son las mismas. Con respecto a la delimitación temporal, para que la citada mercantil abone las cantidades correspondientes en concepto de daños sobre la propiedad es necesario que el propietario presente el formulario de solicitud de pago bien, antes de los catorce días siguientes a la finalización de la reserva del huésped o bien, antes de la fecha de inicio de la siguiente reserva. Por el contrario, aunque la LCS establezca en su art. 16 los plazos de comunicación –siete días desde el conocimiento del siniestro–, el incumplimiento de tales plazos no implica una pérdida del derecho a la indemnización, sino una reducción de la prestación en consonancia con el perjuicio que ocasione a la compañía aseguradora tal retraso. Además, mientras que la cobertura de las compañías aseguradoras en los seguros de hogar tienen una vigencia estable y continua durante el periodo pactado, la delimitación temporal de la citada garantía se extiende únicamente el concreto periodo de reserva de la vivienda, de modo que no cubre daños causados si los huéspedes se anticipan o retrasan en la salida.

Igualmente, el modo de reclamación también difiere del característico del contrato de seguro pues entre las condiciones de *Airbnb* se exige al propietario que, antes de dirigirse a ellos para la reparación del daño causado en la propiedad, se ponga en contacto con el huésped responsable para que, mediante acuerdo, sea dicho sujeto quien satisfaga, preferentemente, al anfitrión.

En atención a la delimitación de los bienes cubiertos, la “garantía del anfitrión” tiene un alcance más restringido que la mayoría de pólizas de hogar. Así, por ejemplo, la pérdida de dinero a causa de hurto/robo o la sustracción de joyas, no encuentra cobertura en tal garantía a diferencia de los seguros multirriesgo³⁹, que, aun dentro de ciertos límites, cubren tales actos.

Además de los citados “seguro de protección para el anfitrión” y la “garantía del anfitrión”, *Airbnb* permite que, aquel anfitrión que lo desee, solicite un “depósito de seguridad” como garantía ante la llegada de futuros huéspedes. Dicho depósito que oscilará entre los 95 y los 5100 dólares americanos⁴⁰ será gestionado directamente por la mercantil que, de forma similar a una cuenta *escrow*, abonará al propietario las cantidades derivadas de los daños causados por el inquilino. Ello, no obstante, dicho depósito está previsto para daños menores derivados del normal uso de la vivienda durante la estancia⁴¹.

39 Sirva de ejemplo, <http://www.almudenaseguros.es/wp-content/uploads/2012/12/Multirriesgo-Hogar-AS.pdf> pág 25 o http://62.97.131.36/rep_documentos/pautos/Plus-Ultra-ContratoHogarPlus.pdf pág. 8

40 Equivalentes a 88,74 y 4767 €.

41 En la web <https://www.airbnb.es/host-protection-insurance> a modo de ejemplo, señalan que la finalidad de dichos depósitos es cubrir “los accidentes que tienen lugar durante una reserva, como, por ejemplo, una copa de vino derramada sobre una alfombra, una ventana rota o una llave no devuelta”.

En cualquier caso, es importante que el propietario tenga claro —y así expresamente lo especifica la compañía⁴²— que las prestaciones que ofrece no están dentro de una póliza multirriesgo y, por ende, no se aplica la normativa del contrato de seguro ni las previsiones tuitivas del asegurado como, por ejemplo, la relativa a las cláusulas limitativas de sus derechos. Precisamente, en otros países como Estados Unidos las compañías aseguradoras que pretenden introducirse en el mercado del alojamiento colaborativo hacen especial referencia a ello con el fin de que los propietarios tengan el temor de que las garantías que ofrecen estas plataformas no son siempre suficientes⁴³.

Otros portales de internet como *Homeaway* o *Homeholidays* no ofrecen garantías adicionales, pero sí facilitan o promocionan la contratación de seguros tanto a los anfitriones como a los usuarios de las viviendas, pero sin intervención alguna por su parte en la gestión. A los primeros, además de la protección frente a reclamaciones con base en la responsabilidad civil, la póliza de seguros que ofrece a través de una compañía aseguradora, comprende también los daños en la propiedad⁴⁴. A los segundos, un seguro orientado a su estancia vacacional, que le cubre sólo en materia de responsabilidad civil, sino también de cancelación o, incluso, en caso de que el estado real del inmueble difiera de lo anunciado en los correspondientes portales web de tales compañías⁴⁵.

2.3. Problemática del aseguramiento del alojamiento colaborativo.

Igualmente, puede que sea el titular de la vivienda quien, para protegerse tanto de los daños sufridos por los huéspedes como por los que tales sujetos ocasionen en la vivienda, suscriba el pertinente contrato de seguro. Los daños derivados u ocasionados durante el alquiler del inmueble no están, por lo ge-

42 Textualmente, señala lo siguiente: “Usted no es un asegurado ni un tercero beneficiario en virtud de la póliza de seguro de *airbnb*. en caso de que usted desee protección adicional más allá de la cobertura ofrecida por la garantía de anfitrión de *airbnb*, *airbnb* le recomienda encarecidamente que adquiera otro seguro adicional que le cubra a usted y a su propiedad por pérdidas causadas por huéspedes o invitados de huéspedes en caso de que *airbnb* o su aseguradora rechace la cobertura por reclamaciones conforme a la garantía de anfitrión de *airbnb* o su pérdida no esté cubierta de otro modo por la garantía de anfitrión de *airbnb*.” https://www.airbnb.es/terms/host_guarantee

43 Así, por ejemplo, ver HAYES, G. “The scary insurance reality for Airbnb hosts” 2016, título que, de una traducción libre podría interpretarse como “la alarmante realidad del seguro de los anfitriones de Airbnb” donde revela las carencias de las garantías de la compañía en relación con las coberturas normales del sector asegurador disponible en http://www.propertycasualty360.com/2016/01/05/the-scary-insurance-reality-for-airbnb-hosts/?sreturn=1479916489&page=2&page_all=1 De forma similar, en Canadá, ver <http://www.cbc.ca/news/canada/british-columbia/airbnb-host-guarantee-policy-not-actually-insurance-warns-broker-1.2959443>

44 Ver al respecto <http://cbizspecialtyinsurance.com/homeawayassure/>

45 Disponible en <https://www.homeaway.es/info/consejos-para-viajeros/seguro-de-viaje> ofrece al huésped por el 3,8% del precio del viaje cobertura por gastos de cancelación y restricción y responsabilidad personal. Y por el 5% del precio del viaje cubre además los gastos de repatriación, servicios médicos de emergencia y gastos legales. Igualmente,

neral, cubiertos por las pólizas de hogar. De hecho, entre las exclusiones típicas se encuentra la relativa a aquellas actividades con fines comerciales o lucrativos en la vivienda como son los alquileres de uso turístico. Ello es lógico si se repara en la variación del riesgo que se produce con la llegada de cada inquilino que rompe el equilibrio de las prestaciones entre asegurador y asegurado o, lo que es lo mismo, la relación existente e inicialmente calculada entre la cuantía de la prima y el riesgo de producción del siniestro según los artículos 10, y 11 de la Ley de Contrato de Seguro.

En el caso de que el alquiler no fuera de uso turístico, sino un arrendamiento de vivienda —en los términos del art. 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos⁴⁶—, existen pólizas contratables por el propietario y el inquilino —conocidos como seguro de casero⁴⁷ y seguro de inquilino—. Pero, por el mismo motivo que en el caso anterior —el equilibrio entre las prestaciones— tampoco parece probable que la compañía aseguradora mantenga la cobertura sobre la vivienda si el propietario cambia de opinión y decide destinarla para fines turísticos a través de los citados alquileres vacacionales concertados, periódicamente, con la intermediación de las compañías señaladas.

El problema principal, por tanto, es que las condiciones del contrato de seguro de hogar tradicionalmente considerado están calculadas con base a un único riesgo, en especial el generado por el propietario del inmueble y su familia, sin perjuicio de que por la transformación del destino de la vivienda se haya adaptado al contrato de arrendamiento.

También se advierte, como problema secundario, la corta duración de los contratos celebrados en el ámbito del alojamiento colaborativo —cuestión, igualmente, extrapolable al transporte a través de plataformas como *blablacar*—. La relación entre asegurador y asegurado en las pólizas sobre la vivienda es, por lo general, duradera, por la permanencia del interés y del riesgo del contrato que no se agota con la producción del siniestro. De hecho, contratos como el citado, con primas sucesivas y coberturas superiores al año, son claros ejemplos del tracto sucesivo entendido como uno de los caracteres inherente al contrato de seguro⁴⁸.

46 Art. 2 LAU “1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

47 En el caso de que sea el propietario quien celebre el contrato de seguro, lo hará principalmente para cubrir el continente (inmueble) y el contenido (bienes muebles de su propiedad) e igualmente, para protegerse de la posible responsabilidad civil ocasionada con motivo de la producción de un daño a un tercero causado por algún elemento de la vivienda (piénsese en un accidente doméstico por el mal estado de las instalaciones). Por el contrario, el inquilino estará interesado en contar con un contrato de seguro para la protección de todos los bienes de su propiedad que se encuentren en la vivienda arrendada (ropa, aparatos electrónicos, etc.) así como por la responsabilidad civil por daños que, de forma accidental, cause en los bienes ajenos (del propietario).

48 En este sentido, SÁNCHEZ CALERO, F. “Comentario al artículo 1” en *Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones* Sánchez Calero, F. (Dir.), Cizur Menor, 2005, pág. 48

Igualmente, aunque no es un problema común, sino únicamente existente en determinadas comunidades autónomas, será necesario que la póliza suscrita cubra aquellas reclamaciones que tengan como base la responsabilidad civil del titular de la vivienda arrendada. Como ha quedado anteriormente de manifiesto, en el caso de *Airbnb*, las partes cuentan con un seguro de responsabilidad civil concertado a través de una compañía aseguradora y cuya cobertura está incluida en el precio de la reserva. Ello, no obstante, existen dudas fundadas en torno a si dicho seguro cumpliría con los requisitos exigidos por las distintas normas autonómicas. Una de ellas tiene como base que el procedimiento de reclamación presenta diferencias con respecto a la dinámica habitual del seguro de responsabilidad civil donde el perjudicado se dirige contra la compañía aseguradora a través de la acción directa reconocida en el art. 76 LCS, contra el asegurado causante del daño o contra ambas. Concretamente, para las reclamaciones con base en el “programa de seguro de protección del anfitrión” es el tomador del contrato, *Airbnb* —por tanto, ni el asegurado ni el asegurador— quien se presenta como el encargado de la tramitación a través de su formulario de contacto⁴⁹, de modo que, por el mero anuncio de la vivienda en la citada plataforma, el anfitrión acepta su vinculación con la política de reclamación de la mercantil. Otra de las cuestiones controvertidas es la relativa a la delimitación cuantitativa de la cobertura, no tanto por lo que respecta al incidente —superior a lo exigido en la normativa autonómica⁵⁰—, como por el límite agregado de la póliza que asciende a nueve millones doscientos veintiún mil euros. Dicha cantidad es el máximo que abonará la aseguradora con independencia del número de reclamaciones que reciba durante el periodo de cobertura, por lo que, si se repara en el constante crecimiento del alojamiento colaborativo a través de esta compañía⁵¹, es posible que resulte insuficiente —satisfecha la suma, cualquier reclamación posterior carecerá de la cobertura ofrecida por *Airbnb*, pues se trata de un límite infranqueable⁵² oponible al perjudicado—.

En el caso de *Homeaway*, aunque facilita, como se ha comentado, la suscripción de forma opcional a los inquilinos, los propietarios que alquilen sus viviendas a través de dicho portal serán quienes deban preocuparse del aseguramiento de la responsabilidad civil si quieren que el alojamiento que ofrecen cumpla con el citado requisito, impuesto por determinadas normas autonómicas.

49 En la página web se establece lo siguiente: “Si quieres presentar una reclamación a través del programa del Seguro de protección para el anfitrión, contacta con nosotros a través de www.airbnb.es/contact y nos encargaremos de reenviarla a nuestros responsables de peritaje externos”.

50 La cobertura de *Airbnb* es de 922.100 € y la exigida por determinadas CCAA no supera en ningún caso los 200.000€.

51 Según el reciente informe de la National Association of Insurance Commissioners —NAIC— “Insurance Implications of Home-Sharing: Regulator Insights and Consumer Awareness”, 2016 pág. 2 disponible en http://www.naic.org/documents/cmte_c_sharing_econ_wg_exposure_initial_naic_draft_home_sharing_white_paper.pdf *Airbnb* ha facilitado alojamiento a más de sesenta millones de huéspedes, en sus más de dos millones de alojamientos, en 191 países.

52 En estos términos se expresa, VEIGA COPO, A. *Tratado del Contrato de Seguro*, Op.cit. pág. 408

En cualquier caso, al margen del seguro de responsabilidad civil —que no es exigible más allá de en ciertas comunidades autónomas—, la otra cuestión que debe resolverse es la relativa a la tutela del propietario de la vivienda, concretamente, la cobertura sobre su contenido y de su continente⁵³. Y ello, no sólo en interés de dicho sujeto, sino también en aras del fenómeno de la economía colaborativa, como medida necesaria para el propio desarrollo de la actividad, puesto que si la protección del propietario es mayor, su reticencia a tan concretos alquileres disminuirá notablemente. Las fórmulas existentes para la obtención de dicha tutela a través del contrato de seguro son dos: en primer lugar, la suscripción de una cobertura opcional en el seguro sobre la vivienda o sustitución por otras que sí lo cubran —lo que a día de hoy parece improbable por la falta de oferta por las compañías aseguradoras—; en segundo, la protección de los propietarios a través de un seguro ofrecido por las plataformas de alojamiento colaborativo.

El aseguramiento del alojamiento colaborativo a través de la ampliación de la póliza de hogar no plantea problemas jurídicos en tanto en cuanto se trata de un escenario perfectamente asegurable, pero, por el contrario sí que presenta inconvenientes desde el punto de vista económico. Y ello porque el citado aumento del riesgo con respecto a los alquileres de larga duración vendría acompañado de primas inasumibles que eliminaría o reduciría drásticamente el beneficio que obtendría el propietario, participe con su vivienda, en esta nueva modalidad de economía colaborativa.

El mismo riesgo, en este caso, es el que cubren las compañías aseguradoras en el alojamiento turístico tradicional mediante pólizas concertadas con los empresarios del sector hotelero que comprenden tanto la responsabilidad civil como los daños en la propiedad del asegurado. Sin embargo, actualmente, por lo general, sólo resulta oportuna la celebración de un contrato de seguro por el tomador/asegurado en este último supuesto, por varios motivos. De un lado, desde un punto de vista temporal, y al margen de que las pólizas de seguro tradicionales están previstas para plazos largos, la explotación económica del alojamiento es mucho mayor, como regla general, en el segundo caso, tanto por el número de ocupaciones —que en el alojamiento colaborativo lo normal es que sea esporádica o con muchas más interrupciones—, como por el precio obtenido con dicha ocupación, superior en el caso de los hoteles. De otro lado, la condición de profesional que ostenta el empresario hotelero, su vinculación a la normativa legal en materia de seguridad y prevención y la existencia de múltiples compañías aseguradoras que operan —y compiten— en el sector turístico, son factores determinantes para que las primas que abona dicho sujeto resulten,

53 De hecho, tal problema es el que ocupa, actualmente, al sector asegurador en otros países. A modo de ejemplo, el informe de la National Association of Insurance Commissioners —NAIC— que analiza la situación en la que se encuentran los propietarios y los inquilinos en este tipo de alojamiento y la cobertura que tienen en las viviendas de los Estados Unidos. Ver, “Insurance Implications of Home-Sharing: Regulator Insights and Consumer Awareness”, *Op. Cit.*

en proporción, más equilibradas que las que correspondería al propietario de una vivienda destinada al alojamiento colaborativo.

Con respecto a la posibilidad de protegerse a través de los portales web de economía colaborativa, es destacable el seguro al que tienen acceso determinados anfitriones de *Airbnb*, agrupados en una plataforma denominada *Yottotel*. Dichos sujetos, autodenominados “súper anfitriones” en colaboración con Mapfre —que es quien actúa como aseguradora—, han desarrollado el seguro *Yottotel* de Alojamiento Turístico, destinado especialmente para su protección. La póliza multirriesgo que ofertan asegura, además de la responsabilidad civil —hasta 300.510€—, daños sobre la propiedad en un sentido amplio, toda vez que protege ante incendios, fugas de agua, robos, actos vandálicos de los inquilinos, desperfectos en el continente, entre otros. En cualquier caso, la cuantía de la prima y el pago anual —en torno a unos doscientos euros para pisos de cincuenta metros— son datos que reflejan que el seguro esté destinado para quienes se dedican a tal actividad de forma regular y tienen, precisamente, la citada categoría⁵⁴, por lo que no es una opción disponible para muchos de los propietarios.

2.4. El aseguramiento del alojamiento colaborativo en Estados Unidos.

En el mercado anglosajón, especialmente Estados Unidos, a diferencia del nacional, algunas compañías aseguradoras sí ofrecen pólizas dedicadas especialmente al alojamiento colaborativo, con unas coberturas que no difieren sustancialmente de las propias de los seguros de hogar y precisamente por ello la publicidad de algunos de estos seguros anima al reemplazo de las pólizas de hogar por las suyas. Dichas pólizas ofrecen cobertura ante reclamaciones de responsabilidad civil del huésped o de los terceros y, además, ante daños causados durante la estancia tanto en el contenido como en el continente⁵⁵. E, igualmente, cubren al asegurado y a sus familiares en los que la vivienda no se destine exclusivamente y a tiempo completo al alojamiento colaborativo. La presencia mucho mayor de la economía p2p en aquel país —en NY, por ejemplo, *airbnb* proporciona alojamiento a un 38% del alojamiento turístico⁵⁶, junto a la creciente regularización del sector con la exigencia en algunas ciudades del

54 Para alcanzar el distintivo de súper anfitrión *Airbnb* —“superhost”— es necesario un mínimo de diez reservas anuales y un mínimo del 80% de las valoraciones con una calificación de cinco estrellas. Ver <https://www.airbnb.es/superhost>

55 También cubren reclamaciones que son particulares de los Estados Unidos como la responsabilidad por bebidas alcohólicas —“liquor liability”— o por el ruido de las relaciones sexuales. Ver <http://www.proper.insure/short-term-vacation-rental-insurance-blog/commercial-insurance-vs-dp-3-landlord-insurance-how-do-you-properly-insure-a-vacation-rental>

56 MCGEE, B. “With short-term home rentals, who’s liable?”, 2016 disponible en <http://www.usatoday.com/story/travel/columnist/mcgee/2016/10/12/vacation-rental-insurance/91905494/>

seguro de responsabilidad civil obligatorio para tal actividad⁵⁷, son hechos que, a diferencia de lo que ocurre en España por el momento, inciden en la adaptación del mercado asegurador al alojamiento colaborativo⁵⁸. Ello, no obstante, todavía se aprecian como obstáculos principales para su expansión en el sector, de un lado, las elevadas cuantías de sus primas⁵⁹ y, de otro, la falta de adecuación a cada caso concreto puesto que no diferencian oportunamente entre quienes alquilan las viviendas a tiempo completo y quienes lo hacen de forma esporádica —*Airbnb* señala que, de media, los propietarios de sus plataformas alquilan su vivienda sesenta y seis días al año⁶⁰—.

Además de dichas pólizas que son sustitutivas de las tradicionales, el mercado asegurador ofrece seguros complementarios destinados únicamente a la cobertura de los riesgos relacionados con el alojamiento colaborativo. Estas pólizas resultan de mayor utilidad a quienes alquilan su vivienda con menor frecuencia, tanto por la menor cuantía de la prima⁶¹ como por la posibilidad de concertarlas por periodos mensuales⁶², lo que implica que la cobertura del riesgo se extienda sobre el periodo de su existencia —más o menos— y no que se pague por la protección de un riesgo inexistente —algo que ocurriría si el propietario suscribe el seguro anual y apenas recurre al alojamiento colaborativo de su vivienda—.

2.5. El “insurtech” como posible solución a la problemática del seguro sobre el alojamiento colaborativo.

Como ha quedado de manifiesto, no son pocas las dificultades que tienen los propietarios de viviendas destinadas al alojamiento colaborativo —especialmente quienes las ofrecen de forma esporádica— para la suscripción de un contrato

57 Por ejemplo, en una de las ciudades donde más se ha desarrollado el alojamiento colaborativo, en San Francisco, la ORDINANCE NO. 218-14 exige, además del pago de una tasa de un 14%, la suscripción de un seguro que cubra una cantidad no inferior al medio millón de dólares. La norma está disponible en <http://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances14/o0218-14.pdf> También exige la póliza de seguro, además de otros requisitos como las licencias, la ciudad de Austin, en Texas. Ver <https://www.austintexas.gov/str>

58 Como ejemplo de aseguradoras que actúan en el sector del alojamiento colaborativo: CBIZ <http://cbiz-specialtyinsurance.com/vacation-rental/> y PROPER <http://www.proper.insure/>

59 Señala FITZGIBBON, M. “You are not covered”, 2016 disponible en <http://blog.slice.is/blog/2016/7/5/youre-not-covered> que un propietario de una vivienda ofrecida a través de las citadas plataformas que gana de media anual unos 4000\$ tendría que soportar unas primas de entre 1500 a 2500\$ aprox.

60 MCGEE, B. “With short-term home rentals, who’s liable?” *Op. Cit.*

61 A modo de ejemplo, la multinacional Allstate prevé ofrecer en 2017 en seis Estados, a quienes hayan suscrito con ellos la póliza de hogar, una cobertura adicional para protegerles en el caso de que alquilen su vivienda para uso vacacional por el precio de cincuenta dólares anuales. Ver <http://www.prnewswire.com/news-releases/allstate-plans-to-offer-home-sharing-protection-in-six-states-300274685.html>

62 Por ejemplo, la compañía PEERS ofrece un seguro de vigencia mensual a razón de treinta y seis dólares. Ver <http://www.peers.org/homesharing-liability-insurance-faq/>

de seguro que les proteja ante los riesgos generados con motivo de la estancia⁶³. Sin embargo, compañías emergentes en la nueva economía, sostenida desde la revolución digital de sectores tradicionales como la banca y, en este caso, los seguros, trabajan en la búsqueda de soluciones que permitan la contratación de coberturas diseñadas para tan concreto y particular escenario de alojamientos de corta duración por inquilinos diferentes.

Bajo el término “*insurtech*” o “*finsurance*”⁶⁴ se hace referencia a esta concreta actividad aseguradora desarrollada a través de plataformas digitales que pretenden servirse de la información disponible y almacenada digitalmente—“*big data*”— para el cálculo del riesgo y la supresión de intermediarios para la reducción de costes de modo que la cobertura pueda asumirla el propietario por un precio razonable.

Como ejemplo de ello, en Estados Unidos —o en casi todos sus Estados⁶⁵, desde hace relativamente poco tiempo, ya existe una aseguradora que se describe a sí misma como “*insurtech startup*”⁶⁶ que ofrece al propietario de una vivienda que quiera destinarla —esporádicamente o no— al alojamiento colaborativo, la posibilidad de asegurarla sólo por los días que dure la ocupación. La contratación se realiza a través de una aplicación móvil⁶⁷ u *online* y el precio —la prima— que oscila entre unos cuatro y siete dólares al día se abona directamente desde la tarjeta de crédito del propietario —“*pay per use policy*”—. A cambio, y en colaboración con una multinacional del reaseguro⁶⁸, la compañía cubre los daños tanto al contenido como al continente y la responsabilidad civil hasta un límite de dos millones de dólares. Todo ello conforme a la normativa que regula el contrato de seguro, resulta especialmente relevante por lo que al procedimiento de reclamación respecta, ya que no impone medios alternativos como

63 ORYZAK, D. y VERMA, A. “Insurance 2.0: Insuring the Sharing Economy & Sharing the Insurance Economy” en *Casualty Actuarial Society Eforum*, 2015 pág. 13 disponible en <http://www.casact.org/pubs/forum/15sumforum/Oryzak-Verma.pdf> señala que el principal problema es, precisamente, cubrir el riesgo de quienes se dedican de forma esporádica al alojamiento colaborativo de modo que en la misma vivienda que ocasionalmente arriendan es en la que residen.

64 A este término hace referencia MUÑOZ PAREDES, M. L. “La nueva economía y el sector asegurador”, 2016 disponible en <http://almacenederecho.org/la-nueva-economia-y-el-sector-asegurador/>

65 Concretamente en cuarenta y nueve Estados.

66 La mercantil es Slice Insurance Technologies Inc 2016. Más info en www.slice.is

67 Según una encuesta de Deloitte, un 74% de los asegurados están satisfechos con el uso de los ordenadores y móviles para realizar sus transacciones. Igualmente, señalan que los teléfonos mejoran la relación entre los clientes y las compañías aseguradoras porque, por permiten el envío instantáneo de reclamaciones con soporte gráfico, pues pueden enviar directamente imágenes a la compañía de los daños sufridos. Más info, ver “Insurance Disrupted General insurance in a connected world” disponible en <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Financial-Services/gx-fsi-insurance-disrupted.pdf>

68 Concretamente la multinacional alemana líder en la actividad reaseguradora, Münchener Rück. Más info <https://www.munichre.com>

en el caso de *airbnb*⁶⁹. La reducción de costes de intermediación derivado del uso de las aplicaciones electrónicas y la mayor información existente tanto de los propietarios como de los huéspedes que permite un cálculo más preciso de los riesgos⁷⁰, son los factores que han posibilitado que este producto, que resuelve uno de los problemas principales del alojamiento colaborativo, esté ya disponible en el mercado estadounidense⁷¹.

Aunque todavía no está tan desarrollado como el caso anterior, se busca otra posible solución al problema del alojamiento colaborativo a través de los propios modelos de la nueva economía mediante la creación de un seguro con características p2p o un seguro colaborativo de base mutualista⁷². Ello, no obstante, en puridad, más que verdaderas mutuas, la plataforma —igualmente una “*insurtech startup*”— reúne a un grupo de usuarios que, aunque cuenten con la cobertura de un seguro tradicional, comparten parte de su prima y la destinan a un fondo para el aseguramiento del riesgo derivado de una actividad común a todos ellos. Constituido el grupo a través de la plataforma digital, si finalizado el año no se ha recibido reclamación alguna, el usuario recibe parte de la prima que aportaron al “*pool*”, mientras que si alguno de los miembros da algún parte, se satisface, en primer lugar, del fondo común, de modo que, aunque la cantidad reembolsable sea menor, no se incrementa la prima del seguro tradicional. De hecho, la finalidad principal del seguro es que las pequeñas reclamaciones puedan satisfacerse con cargo al fondo común, lo que implica un ahorro evidente a las aseguradoras. Si dicho fondo del grupo no fuera suficiente, las cantidades que excedan las reembolsaría la compañía aseguradora del usuario.

69 En este sentido, SILVER, C. “Slice Offers On-Demand Insurance To Cover Home Sharing Hell” 2016, disponible en <http://www.forbes.com/>

70 ORYZAK, D. y VERMA, A. “Insurance 2.0...” *Op. Cit.* pág. 9 reflejan, en una de las entrevistas que realizan a varios CEOs de *startups* vinculadas a la economía colaborativa, la importancia de que las compañías cuenten con un repositorio con información sobre el huésped y el propietario y que cuanto más datos recaben sobre ellos mejor valorarán el riesgo existente en el alojamiento. Ello, no obstante, (pág. 12) señalan que es mucho más difícil el cálculo del riesgo en la vivienda que en otros sectores en los que la nueva economía está presente, como el del transporte.

71 Más información sobre el contenido del seguro, ver MERTZ, E. “Slice Launches the First On-Demand Insurance Product in the US”, 2016 disponible en <http://blog.slice.is/slice-launches-the-first-on-demand-insurance-product-in-the-us>

72 El ejemplo más claro es la compañía alemana *Friendsurance* que, desde 2010 y en colaboración con las principales aseguradoras del país, permite la creación de grupos de personas que compartan riesgos similares y constituyan un fondo común con sus aportaciones. La plataforma genera ventajas tanto para las aseguradoras que reciben menos partes, como para los asegurados, puesto que si no se formulan reclamaciones los miembros del grupo reciben parte de sus aportaciones o la cantidad correspondiente se deduce la que le correspondería abonar en el periodo siguiente, puesto que recibiría de la compañía un “*claim free bonus*” —bono por falta de reclamaciones—. Además, son los propios miembros del grupo los que tienen interés en que se sumen más usuarios a su “*pool*”, lo que también supone ventajas para las compañías aseguradoras que observan cómo, a través de la red social, son los propios usuarios los que buscan la inclusión de nuevos miembros del grupo y clientes de la compañía. Más información en <http://www.friendsurance.com/>; En castellano, GÓMEZ, E. “La economía colaborativa también en los seguros”, 2015, disponible en www.lantern.es

El hecho, además, de que el asegurado reciba parte de la prima ante falta de reclamaciones⁷³ genera un comportamiento más diligente que se traduce en una menor siniestralidad. En cualquier caso, a diferencia de lo que ocurre con los alquileres de cierta duración —un mes o más—⁷⁴, todavía no existe una compañía destinada específicamente a la aplicación de este sistema para el aseguramiento de los riesgos derivados de los alquileres vacacionales característicos del alojamiento colaborativo.

Otra posibilidad que podría apuntarse como solución, si bien con menor trascendencia que las anteriores, es aquella por la que un mediador —en este caso, una *start up* que actúa como “*social broker*”—, a través de una plataforma digital identifica una pluralidad de sujetos con riesgos similares y dificultades de aseguramiento o condiciones excesivamente onerosas ...como es el caso del alojamiento colaborativo— y negocia con las compañías aseguradoras un seguro colectivo⁷⁵. La existencia de un grupo permite una mejor posición negociadora lo que sin duda genera mayores ventajas, especialmente de contenido económico, en los asegurados. Sin embargo, tampoco existe aún entre los grupos disponibles uno específico que permita el aseguramiento del riesgo soportado por el propietario de una vivienda destinada a tan concreto fin.

Aunque es cierto que las opciones pro futuro anteriormente citadas parece que satisfarían a las partes contratantes en tanto que se revelan aptas para la tutela de sus intereses, no lo es menos que sería necesario adaptarlas a la normativa vigente. Por lo que al sujeto hace referencia, una de las cuestiones que dilatarían la implantación de tales fórmulas de aseguramiento en nuestro país, sería la obtención de autorización administrativa de las *startup*-semergentes⁷⁶. Con respecto al objeto, también sería necesaria la adecuación de los contratos de seguro celebrados a través de modernas aplicaciones digitales con la normativa autonómica que, en determinadas CCAA, exige la acreditación de un seguro de responsabilidad civil por el propietario de la vivienda y ello porque las leyes actuales están redactadas desde la base del seguro tradicional. La entrega de una copia de la póliza vigente como documento necesario al inicio de la actividad para inscribirse en los registros

73 La compañía *Friendsurance* permite recuperar hasta un 40% de la prima a través de sus “*bonus free claims*”. Para más información, ver <http://www.friendsurance.com/>

74 En el Estado de Nueva York, con el sistema de funcionamiento descrito anteriormente, la *startup* *Lemonade* a través de una aplicación móvil ofrece coberturas mensuales desde cinco dólares a los arrendatarios y treinta y cinco dólares a los propietarios. Ver <https://lemonade.com/>

75 La *startup* más conocida dedicada a esta actividad es la mercantil inglesa *Bought By Many* cuya traducción, verdaderamente gráfica sería “comprado entre muchos”

76 MUÑOZ PAREDES, M. L. “La nueva economía y el sector asegurador” Op. Cit. apunta las dificultades que tienen los nuevos operadores para participar en el mercado asegurador, lo que favorece la continuidad de las aseguradoras tradicionales.

autonómicos correspondientes⁷⁷, no parece posible ante seguros de corta duración como los citados, que llegan a concertarse, digitalmente, por días, sólo con motivo de las concretas ocupaciones del alojamiento⁷⁸.

III. CONCLUSIONES.

La cobertura de los riesgos del alojamiento colaborativo se desarrolla, actualmente, en paralelo, en atención a los intereses diversos que tienen los sujetos participantes en tan concreta actividad. Mientras que los poderes públicos imponen normas a los titulares de los alojamientos que regulan las condiciones mínimas de la vivienda⁷⁹ y, en algunas CCAA, la obligación del mantenimiento de unas cantidades mínimas —garantizadas a través de un seguro— que cubran la responsabilidad civil, el mercado asegurador evoluciona, con ayuda de las nuevas tecnologías y a través de compañías emergentes, en la búsqueda de productos que permitan el aseguramiento del alojamiento colaborativo a un precio razonable en interés del propietario del inmueble.

Sería deseable, por tanto, para una mayor armonización de los intereses de las partes implicadas que redunde positivamente en el fenómeno del alojamiento colaborativo y, por ende, en la promoción de un turismo alternativo al que ofrece el sector hotelero sin perjuicio de los derechos ya reconocidos los usuarios. La modernización y adaptación de la legislación actual a las transformaciones que experimenta el sector asegurador, especialmente, con los productos que ofrecen las compañías dedicadas al “insurtech” a través de las plataformas digitales, en nada contrarias a los intereses tanto públicos como de mercado es, sin duda alguna, una de las tareas pendientes para el crecimiento de esta, cada vez menos desconocida, fórmula de alojamiento.

77 Así, por ejemplo, el art. 9 del Decreto foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra, señala lo siguiente: “1. *Previamente al inicio de la actividad, y a los efectos de inscribir el establecimiento en el Registro de Turismo de Navarra, se deberá presentar la siguiente documentación: a) Declaración responsable del titular en la que consten sus datos, manifestando que dispone de: (...) 3. Contrato de seguro de responsabilidad civil de explotación, con una cobertura de 3.000 euros por plaza de alojamiento y un mínimo de 150.000 euros*”.

78 También insiste en la necesaria modificación o adaptación de la normativa para acomodarla al modelo p2p, ORYZAK, D. y VERMA, A. “Insurance 2.0: Insuring the Sharing Economy & Sharing the Insurance Economy” Op. Cit. pág. 32

79 En materia de salubridad, seguridad, etc.

IV. BIBLIOGRAFÍA.

- AURIOLES MARTÍN, A. *Introducción al Derecho turístico*, Madrid, 2002,
- BARBA DE VEGA, J. Y CALZADA CONDE, M. A. *Introducción al Derecho privado del turismo*, Madrid, 2015 consultado en <https://proview.thomsonreuters.com>
- CORCHERO, M. *Derecho del turismo*, Madrid, 2008
- DE LA ENCARNACIÓN, A. M. “El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales” en *Reala Nueva Época* N° 5, enero-junio, 2016
- FERNÁNDEZ PÉREZ, N. “El turismo como fenómeno objeto de regulación” en *Manual de contratación turística* Fluxa, F. (Dir.) 2015
- FRANCH FLUCHA, J. “El contrato de alojamiento” en *Manual de contratación turística* Fluxa, F. (Dir.) 2015
- FITZGIBBON, M. “You are not covered”, 2016 disponible en <http://blog.slice.is/blog/2016/7/5/youre-not-covered>
- GALLEGO SÁNCHEZ, E. *Derecho mercantil. Parte segunda*, Valencia, 2012
- GÓMEZ, M. “El contrato de seguro en el sector turístico”. En *Manual de contratación turística* Fluxa, F. (Dir.) 2015
- GÓMEZ, E. “La economía colaborativa también en los seguros”, 2015, disponible en www.lantern.es
- HAYES, G. “The scary insurance reality for Airbnb hosts” 2016 disponible en http://www.propertycasualty360.com/2016/01/05/the-scary-insurance-reality-for-airbnb-hosts?page=2&page_all=1&slreturn=1480951908
- MARTÍNEZ, A. “El contrato de gestión hotelera” en *Revista de Derecho UNED* n°14, 2014 pág. 842 y pág. 849
- MERTZ, E. “Slice Launches the First On-Demand Insurance Product in the US”, 2016 disponible en <http://blog.slice.is/slice-launches-the-first-on-demand-insurance-product-in-the-us>
- MUÑOZ PAREDES, M. L. “La nueva economía y el sector asegurador”, 2016 disponible en <http://almacenederecho.org/la-nueva-economia-y-el-sector-asegurador/>
- ORYZAK, D. y VERMA, A. “Insurance 2.0: Insuring the Sharing Economy & Sharing the Insurance Economy” en *Casualty Actuarial Society Eforum*, 2015 disponible en <http://www.casact.org/pubs/forum/15sumforum/Oryzak-Verma.pdf>
- PACHECO JIMÉNEZ, M. N. *Los seguros en el proceso de la edificación*, Madrid, 2008

PÉREZ MARTELL, R. y GONZÁLEZ CABRERA, I. *El alojamiento turístico: problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*, Madrid, 2008

PÉREZ GUERRA, R. y CEBALLOS MARTÍN, M. M. “La configuración del Derecho del Turismo autonómico español en el ordenamiento jurídico administrativo-constitucional” en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 35, 2009

SÁNCHEZ CALERO, F. “Comentario al artículo 1” en *Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones* Sánchez Calero, F. (Dir.), Cizur Menor, 2005.

SILVER, C. “Slice Offers On-Demand Insurance To Cover Home Sharing Hell” 2016, disponible en <http://www.forbes.com/>

TAPIA HERMIDA, A. J. *Manual de Derecho de Seguro y Fondos de Pensiones*. Cizur Menor, 2006

VEIGA COPO, A. *Tratado del Contrato de Seguro*, Cizur Menor, 2012